RENTAL MARKET REPORT

Gatineau

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

Vacant Rental Dwellings Remain Very Scarce in the Gatineau Area

OCTOBER 2002 SURVEY

The Gatineau census metropolitan area (CMA) rental market is bearing the brunt of a very robust economy in the Outaouais. This year again, despite strong winds in favour of homeownership, the vacancy rate in privately initiated buildings with three or more housing units fell. It reached an all-time low of **0.5 per cent in October 2002**, compared to 0.6 per cent last year. The Gatineau CMA therefore remained the second tightest rental market among Canada's CMAs. It was the Québec metropolitan area that ranked first.

Overall, while rental housing construction posted renewed growth with a small gain, it was not able to offset the steadily replenishing and rising demand.

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Vacant Rental Dwellings Remain Very Scarce in the Gatineau Area

2 Lean Years Far Away on the Demand Side

3 Rental Housing Construction Lagging

3 Detailed Results: scarcity extending to all sectors

4 Rents Rising Steadily

5 Forecast for 2003

5 Rental Markets in Canada in 2002: tighter conditions in Québec

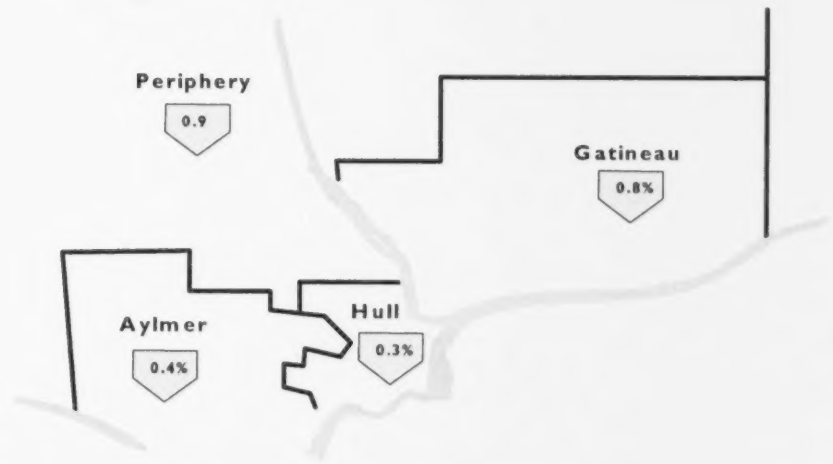
6 About Renter Households in Québec

7 **Methodology**

7 **Delimitation of Survey Zones**

7-8 **Statistical Tables**

October 2002 Vacancy Rates



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

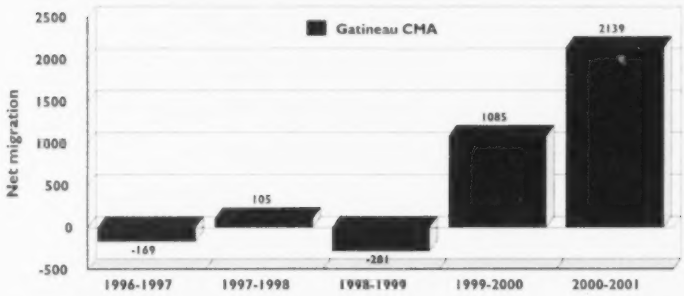
Canada

Lean Years Far Away on the Demand Side

First of all, with regard to employment, Gatineau generally did not suffer as much as its Ontario neighbour from the job losses that resulted from the collapse of the technology sector. The job market did not sustain any significant decreases, but rather progressed modestly in the Outaouais. On an annual basis, employment went up by 0.9 per cent in November 2002, bringing the total number of workers to 135,650.

On the other hand, a review of the worker population most inclined to rent, that is, young people aged 15 to 24 years, reveals a decline in the number of employed persons. On an annual basis, there were 20,675 young people working in November 2002, for a decrease of 8.8 per cent from the same period in 2001. However, it should be noted that, despite the current downturn, the overall results are still positive since the boom observed in 2000 (around 2,500 jobs).

Positive Net Migration



Source: CMHC

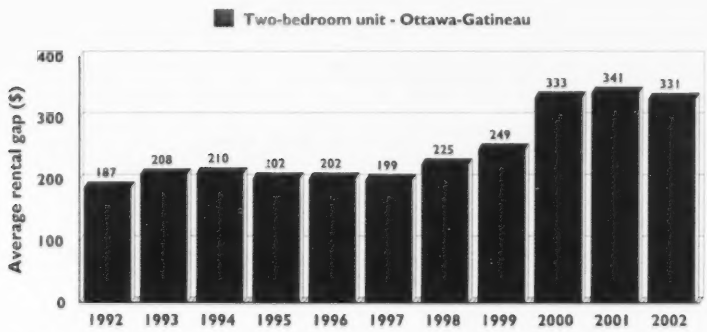
The level of immigration registered in Gatineau is a major explanatory factor. While, during the 1990s, the Outaouais area posted low, even negative, immigration levels, the CMA has now attracted over 3,000 people since 1999. Since newcomers usually prefer to rent a dwelling rather than buy a home right away, this new factor put additional pressure on an already tightening market.

The increase in the number of students should also be mentioned. The Université du Québec in the Outaouais was able to attract more people by broadening its range of programs. In 2002, there were 5,116 people registered, for a gain of 5 per cent over the previous year.

The strong demand prevailing on the Gatineau rental market is also attributable to the scarcity of dwellings available in Ottawa, but especially to the growing gap between the rents charged on either side of the river. There is no doubt that, in recent years, the steady increase in rents in the national capital has prompted many Ontario households to cross the bridges.

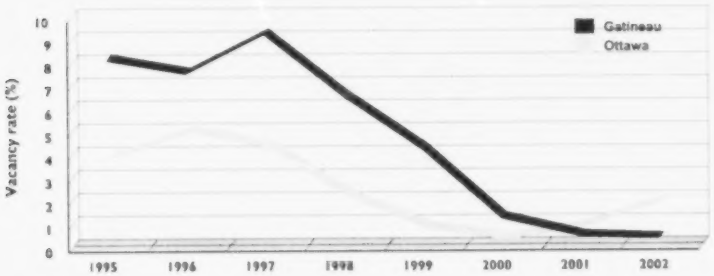
As a sign that the times are changing, the trend in vacancy rates, which have historically been lower in Ottawa than in Gatineau, has turned around since 2001. This year, the national capital saw its vacancy rate rise to 1.8 per cent, from 0.8 per cent in 2001. While the shift of some Ottawa tenants to Gatineau should be taken into account, it was above all the decline in employment and the strong homeownership trend that allowed the Ottawa rental market to ease up somewhat. The exceptionally low mortgage rates effectively enabled many households to take the plunge into homeownership.

Rental Gap Widens



Source: CMHC

Vacancy Rate Trend Turns Around



Source: CMHC

Rental Housing Construction Lagging

Rental housing construction is having difficulty in coming out of its torpor. Several factors account for the weak growth in the rental housing supply.

First, developers got their fingers burned by the poor performances of the rental market during the 1990s. It should be recalled that, not so long ago, Gatineau was contending with a major surplus of rental housing units that literally brought construction to a halt.

Also, most builders are currently favouring the single-family home market, which is in its prime and also clearly more profitable than the rental market.

Finally, apartment construction is expensive, and rents, although they have been rising for the last three years, have not yet reached the levels that would be needed to make certain types of housing projects profitable. This is why rental housing construction is limited to mid- and upper-range apartments, as well as retirement homes. This last niche is in fact proving to be definitely more profitable, and it represents a relatively sure investment, given the aging of the population.

Detailed Results: scarcity extending to all sectors

Finding a rental dwelling is now very hard, regardless of the geographical sector. It is all the more difficult when a relatively large housing unit is sought.

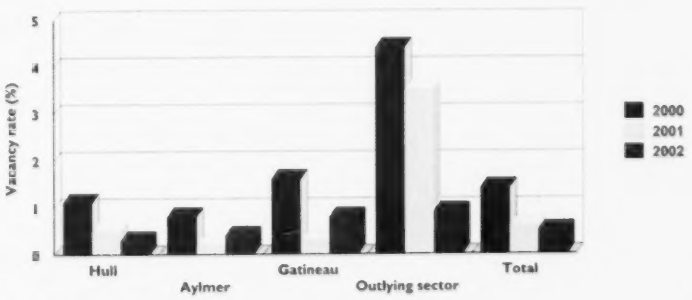
As evidence of the generally tighter market conditions, the vacancy rate in the outlying sector has joined those of Hull, Aylmer and Gatineau below the 1-per-cent mark and now stands at 0.9 per cent. It should be noted that the Hull and Gatineau sectors respectively account for over one half and one third of all units for rent.

While households continue to favour the proximity of Ottawa and access to services and commodities, the scarcity of dwellings has led many tenants to give up urban life and its advantages. Hull and Aylmer are the sectors with the tightest market conditions. They have fewer than five available units out of a thousand (vacancy rates of 0.3 per cent and 0.4 per cent, respectively). The Gatineau sector, for its part, owes its slightly higher vacancy rate (0.8 per cent) only to the fact that it has dwellings whose size does not suit the needs of families and seniors.

In fact, with regard to unit size, only bachelor units stand out with a vacancy rate above 1 per cent, at 2.5 per cent. This situation is essentially due to the Gatineau sector, which saw its overall vacancy rate rise accordingly. All the other dwelling types are extremely scarce, particularly large apartments with three or more bedrooms, none of which are available.

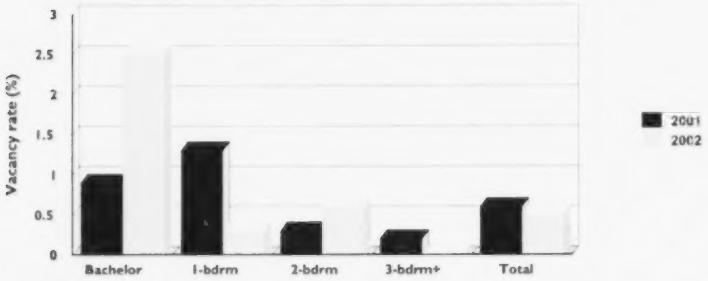
A small increase was noted in the availability of apartments with two bedrooms, especially in Hull (0.5 per cent) and Gatineau (0.7 per cent). Still, with an average vacancy rate of 0.6 per cent for apartments of this type, families do not have much room to manoeuvre.

Vacancy Rates by Municipality



Source: CMHC

Vacancy Rates by Unit Size



Source: CMHC

Did you know that...

According to an INRS study, the prospect of a long-term investment was the reason most frequently cited by landlords to acquire a rental building. Only landlords living in their properties stated that housing themselves was just as important.*

*: For reference to the study, see the box on page 6

Rents Rising Steadily

The market continues to favour landlords, and rents went up at a rate exceeding inflation. Overall, the increase attained 4 per cent in the Gatineau CMA.

The Hull and Aylmer sectors, which had posted hikes above 8 per cent last year, saw their average rents rise by 5.6 per cent and 3.3 per cent, respectively, in October 2002.

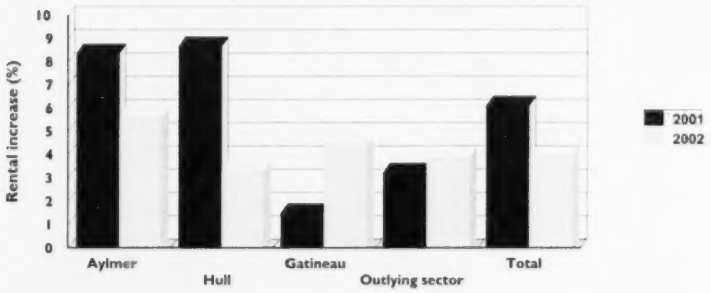
Compared to 2001, the Gatineau sector adjusted its rents to the reality of a tight market. The rents made up for the small gain recorded in 2001 (1.5 per cent), as they rose by 4.4 per cent over one year. Likewise, the outlying sector joined the ranks, with a hike of 3.9 per cent.

As for prices, Aylmer and Hull are the most expensive and sought-after sectors, on account of their proximity to the national capital. The Gatineau and outlying sectors remain clearly more affordable. In fact, for a two-bedroom apartment, one has to pay, on average, the same amount in Aylmer and Hull ($631 and $627, respectively). The cost of being farther away represents savings of about $50 for an apartment in the Gatineau sector ($582) and $200, in the outlying sector ($437).

Lastly, it should be mentioned that the expensive rents in Ottawa also come into play, as the Gatineau CMA has the highest average rents in Quebec (for a two-bedroom apartment, the average cost is $599, compared to $552 in Montréal).

It is no surprise that the dwelling types that posted the greatest rental increases were the ones with the lowest vacancy rates. The general hike was 5.6 per cent for units with three or more bedrooms. The rise was also greater for one-bedroom units (5.0 per cent) than for two-bedroom apartments (4.5 per cent). The lesser interest in bachelor units was reflected in their observed rental increase (3.1 per cent), which was below the overall average (4 per cent).

Once Again, Rents Rise Steadily



Source: CMHC

For further information about this publication or any other question on the Gatineau Housing Market, please contact our:

Customer Service Department
at **1 866 855-5711**

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Apartment Vacancy Rates		
Canada Metropolitain Areas	**2001**	**2002**
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Charlottetown	1.8	2.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Gatineau	0.6	0.5
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
St. John's	2.5	2.7
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Total Canada	**1.2**	**1.7**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	1.8	2.2
Granby	2.5	2.5
Shawinigan	7.7	8.5
St-Jean-sur-Richelieu	1.2	0.6
Rimouski*	3.9	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
Sub-Total 50,000-99,999 inhabitants	**2.6**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	4.4	5.0
Amos	14.2	13.0
Baie-Comeau	16.2	11.1
Cowansville	6.0	3.5
Dolbeau-Mistassini	3.9	4.7
Gaspé	9.2	6.5
Joliette	2.2	0.9
La Tuque	13.0	16.7
Lachute	5.5	1.0
Magog	1.1	1.4
Matane	11.4	10.8
Montmagny	1.3	1.4
Rivière-du-Loup	3.4	1.6
Roberval	4.1	3.7
Rouyn-Noranda	15.5	10.0
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	2.2
Sept-Îles	7.7	9.2
Sorel-Tracy	8.4	5.8
St-Georges	2.7	2.3
Ste-Marie	2.8	3.1
Thetford-Mines	11.5	7.9
Val d'Or	11.4	11.7
Victoriaville	2.0	1.8
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants	**6.2**	**5.5**
Total Province of Québec	**1.3**	**1.2**

* In 2002, Rimouski was added to the urban centres with 50,000 to 99,999 inhabitants.

Forecast for 2003

In the near future, there will be few factors in place to help ease the Gatineau rental market. Demand will remain strong, despite the impressive homeownership trend observed for the past two years. However, the volume of rental housing starts shows that developers wanted to make sure that the demand was there to stay. While only 306 rental housing units were started in 2001 and 60 per cent of them were intended for seniors, the year 2002 should end with a total of around 520 rental housing starts, including 113 for seniors. Even though the adjustment in the supply is taking time, this process is now under way. It is expected that 550 rental units will be started next year. Since demand will remain high, the increase in the supply observed during the last two years will meet a small portion of the needs on the Gatineau market. The vacancy rate should rise slightly, attaining 0.8 per cent, but should not exceed the 1-per-cent mark.

Rental markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec

Toronto and Vancouver are no longer the tightest rental markets among Canada's census metropolitan areas (CMAs). Instead, Quebec's three largest CMAs are now the ones posting the lowest vacancy rates in the country: Québec (0.3 per cent), Gatineau (0.6 per cent) and Montréal (0.7 per cent). Among the other Canadian CMAs, only Kingston, with 0.9 per cent of its units unoccupied, had a vacancy rate below 1 per cent this past October. This situation results from a major increase in demand attributable to the excellent employment performance and the arrival on the housing market of young people aged from 19 to 24 years, who are more numerous than the group that preceded them. In addition, multiple housing construction is focused mainly on condominiums and retirement homes, while traditional rental housing construction is limited. In the other CMAs across Quebec, the vacancy rates reached 1.8 per cent in Sherbrooke, 3.0 per cent in Trois-Rivières and 4.9 per cent in Chicoutimi-Jonquière.

One striking fact from the last survey was that the vacancy rate rose significantly in Toronto, as it went up from 0.9 per cent in 2001 to 2.5 per cent in 2002. For the first time since the early 1990s, this rate stands above 2 per cent in this area. A considerable decline in the rental housing demand was observed as a result of the strong homeownership trend and the deterioration of the youth employment situation in this part of Ontario. There was also an increase in the supply of non-traditional rental housing, particularly condominiums for rent.

In the majority of the other CMAs across Canada, vacancy rates went up over the last twelve months. These increases, although they were less than one percentage point in most cases, helped many rental markets regain greater flexibility. For Canada overall, the vacancy rate now stands at 1.7 per cent, compared to 1.1 per cent one year earlier.

In general, in Quebec, vacancy rates tend to be lower in large urban centres. In fact, the vacancy rate in Quebec's CMAs (100,000 or more inhabitants) was 0.8 per cent in October 2002, while it was 2.6 per cent in centres with 50,000 to 99,999 inhabitants and 5.5 per cent in centres with 10,000 to 49,999 inhabitants.

About Renter Households in Quebec

The following information was drawn from a study entitled *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants* [private housing in Quebec: the composition of the housing stock, landlords and residents], prepared by Francine Dansereau and Mark Choko, with the collaboration of Gérard Divay, from the INRS-Urbanisation, Culture et Société, for the Société d'habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, the Régie du logement and the Régie du bâtiment du Québec[1]. This study results from a survey conducted from October 5, 2000, to February 12, 2001, among some 10,000 Quebec households.

Families in smaller buildings, single and older people in larger structures

First of all, the researchers noted a close relation between the size of buildings and the type of renter households living in them. In fact, the majority of couples with children (69 per cent) and without children (55 per cent), as well as single-parent families (54 per cent), lived in smaller buildings (5 units or less). This phenomenon is not extraneous to the fact that households composed of several people need larger dwellings, which are concentrated in smaller structures. As well, more single people than other household types lived in buildings with 20 or more units. As for seniors aged 65 years or older and retirees, around one quarter of them lived in large structures (50 or more units), although these buildings account for only 9 per cent of the rental housing stock.

Modest incomes

In the fall of 2000, for Quebec overall, the annual median income of renter households was $25,048, while that of homeowners (living in their own single-family house or structure with several units—in this last case, either as landlords or co-owners) stood at $45,276. Renter households living in buildings with 1 to 3 units had the highest incomes ($27,711), while those who lived in structures with 20 to 49 units had the lowest incomes ($19,450). The low level of these incomes is due to the fact that single people and single-parent families represent a large share (59 per cent) of renter households.

Great mobility

Half of the renter households had lived in their dwellings for three years or less, while 15 per cent had lived in their units for over 10 years. This length of occupancy did not vary much from one area to another, but it was shorter in larger buildings, where smaller units are concentrated. As this market is more volatile (the renters in such dwellings are less stable than those in larger units and more vulnerable to the ups and downs of the economy), it can be seen that just over a third of renter households who lived in units with 1 or 2 rooms had moved into them less than a year before.

Satisfaction with their dwellings

Two thirds of the renter households deemed that their dwelling required only regular maintenance, and this proportion reached 75 per cent of those who lived in large buildings. Major repairs were necessary for 9 per cent of rental units, and this percentage was higher in structures with 1 to 3 units (10 per cent), as these needs increased with the size of the units (14 per cent for dwellings with 6 or more rooms).

Just over 40 per cent of the renter households stated that they were very satisfied with regard to the noise inside and outside their buildings. The level of satisfaction was higher in buildings with 1 to 3 units and in large structures with 50 or more units. Conversely, it was lower in buildings with 10 to 19 units.

---

[1] INRS (Institut national de recherche scientifique)-Urbanisation, Culture et Société [Quebec national scientific research institute-urbanization, culture and society]
Régie du logement [Quebec rental board]
Régie du bâtiment du Québec [Quebec construction board]

THE RETIREMENT HOME MARKET STUDY

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2002.

Order your copy now by calling our
Customer Service Department
at **1 866 855-5711**
or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.
Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.
Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones:

Zone 1: Hull
Zone 2: Aylmer
Zone 3: Gatineau
Zone 4: Peripheral zone (Buckingham, Masson-Angers, Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac and Val-des-Monts).

1. Apartment Vacancy Rates (%)
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1.4	0.4	1.2	0.1	0.1	0.5	0.0	0.0	0.5	0.3
Zone 2	***	***	0.4	0.8	0.2	0.4	***	***	0.2	0.4
Zone 3	0.0	6.5	0.4	0.6	0.3	0.7	0.0	0.0	0.3	0.8
Zone 4	***	***	***	***	1.8	1.0	***	***	3.5	0.9
Metropolitan Area	0.9	2.5	1.3	0.3	0.3	0.6	0.2	0.0	0.6	0.5

2. Apartment Average Rents ($)
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	423	428	499	520	609	631	692	727
Zone 2	***	***	520	555	592	627	***	***
Zone 3	425	451	464	490	553	582	603	641
Zone 4	***	***	***	***	422	437	***	***
Metropolitan Area	419	432	485	509	573	599	648	684

3. Number of Apartment Units-Vacant and Universe in October 2002
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe
Zone 1	2	535	2	3,350	26	5,128	0	1,300	30	10,313
Zone 2	***	***	2	324	3	727	***	***	5	1,207
Zone 3	19	291	10	1,557	25	3,531	0	1,115	54	6,495
Zone 4	***	***	***	***	8	759	***	***	10	1,085
Metropolitan Area	23	933	14	5,407	61	10,145	0	2,614	99	19,100

Apartment Vacancy Rates (%)
By Structure Size and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
Size	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 to 5 units	***	***	3.2	0.2	0.1	0.6	0.4	0.0	1.0	0.4
6 to 19 units	***	***	1.8	0.3	0.4	0.6	0.1	0.0	0.6	0.5
20 to 49 units	***	***	0.3	0.0	0.4	0.8	0.0	0.0	0.3	0.5
50 to 99 units	0.6	0.5	0.1	0.1	0.1	0.9	0.0	0.0	0.1	0.4
100 + units	0.4	7.1	0.3	0.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.9
Metropolitan Area	0.9	2.5	1.3	0.3	0.3	0.6	0.2	0.0	0.6	0.5

5. Apartment Vacancy Rates (%)
By Structure Year of Completion and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Date Available	***	***	0.0	***	0.6	***	***	***	0.3	***
Pre 1940	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
1940 - 1959	***	***	***	0.0	***	0.0	***	***	1.2	0.0
1960 - 1974	1.5	1.0	1.6	0.2	0.2	0.6	0.0	0.0	0.7	0.4
1975 - 1984	***	***	0.2	0.3	0.3	0.4	0.0	0.0	0.2	0.3
After	***	***	1.9	0.6	0.3	0.9	0.3	0.0	0.5	0.9
Metropolitan Area	0.9	2.5	1.3	0.3	0.3	0.6	0.2	0.0	0.6	0.5

*** Sample too small to disclose results

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

www.schl.ca

Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

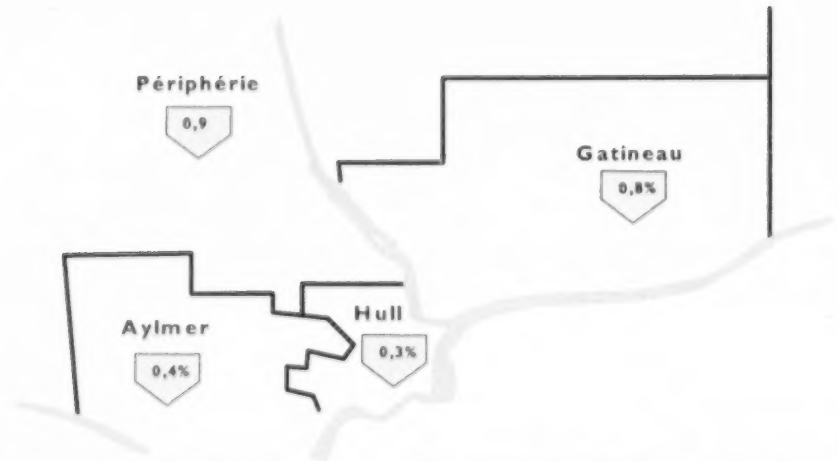
Les logements locatifs vacants sont toujours très rares dans la région de Gatineau

Le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau fait les frais d'une économie outaouaise en pleine santé. Cette année encore, malgré de forts vents favorables à l'accession à la propriété, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus a reculé. Il atteignait **0,5 % en octobre 2002**, contre 0,6 % l'année passée, ce qui représente un nouveau creux historique.

La RMR de Gatineau conserve donc la deuxième place parmi les RMR canadiennes pour le resserrement de son marché locatif. C'est la ville de Québec qui arrive au premier rang.

Globalement, bien que la construction de logements locatifs ait renoué avec une légère croissance, elle n'a pu contrecarrer une demande qui se renouvelle et augmente constamment.

TAUX D'INOCCUPATION D'OCTOBRE 2002



SOMMAIRE

Analyse

1 Les logements locatifs vacants sont toujours très rares dans la région de Gatineau

2 Les années de vaches maigres sont bien loin pour ce qui est de la demande

3 La construction de logements locatifs traîne de l'arrière

3 Résultats détaillés : la rareté des logements s'étend à tous les secteurs

4 Hausse soutenue des loyers

5 Prévision pour 2003

5 Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

6 À propos des ménages locataires du Québec

7 Méthodologie

7 Délimitation des zones

7-8 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

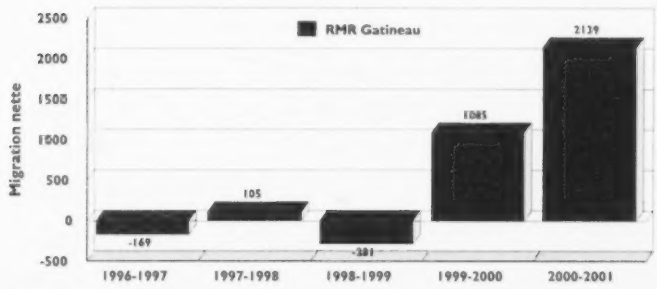
Canada

Les années de vaches maigres sont bien loin pour ce qui est de la demande

Tout d'abord, au chapitre de l'emploi, d'un point de vue général, la RMR de Gatineau n'a pas autant souffert que sa voisine ontarienne des pertes d'emplois découlant de la débâcle du secteur technologique. Sans connaître de reculs significatifs, le marché de l'emploi a plutôt progressé de façon modeste dans l'Outaouais. Sur une base annuelle, l'emploi a augmenté de 0,9 % au mois de novembre 2002, ce qui porte le nombre de travailleurs à 135 650.

Par contre, lorsque l'on observe la population des travailleurs ayant la plus forte propension à louer, c'est-à-dire les jeunes âgés de 15 à 24 ans, on constate un repli du nombre de personnes ayant un emploi. Sur une base annuelle, on comptait 20 675 jeunes au travail au mois de novembre 2002, une diminution de 8,8 % par rapport à la même période en 2001. Notons toutefois que le recul actuel nous permet toujours d'enregistrer un bilan positif depuis le boom observé en 2000 (environ 2 500 postes).

Un flux migratoire net positif



Source : SCHL

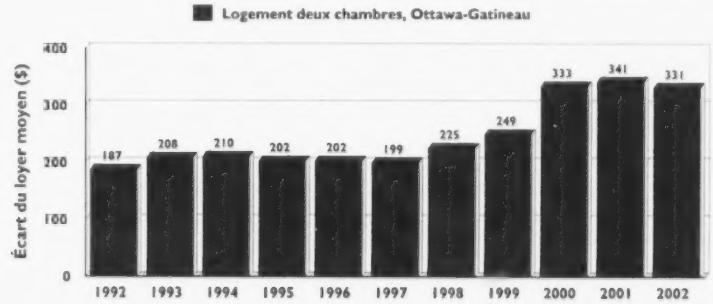
Le niveau d'immigration enregistré à Gatineau est un facteur explicatif important. Alors que durant la décennie 90, la région outaouaise connaissait une immigration faible, voire même négative, la RMR a attiré plus de 3 000 personnes depuis 1999. Comme les nouveaux arrivants préfèrent généralement louer plutôt qu'acheter immédiatement une habitation, ce nouveau facteur a exercé une pression supplémentaire sur un marché déjà en train de se resserrer.

L'accroissement du nombre d'étudiants mérite aussi d'être mentionné. L'Université du Québec en Outaouais a su attirer davantage de personnes en élargissant la gamme des programmes offerts. En 2002, on dénombrait 5 116 inscrits, soit une hausse de 5 % par rapport à l'année précédente.

La demande ferme qui prévaut sur le marché locatif de Gatineau est également attribuable à la rareté de logements disponibles à Ottawa, mais surtout à l'écart croissant entre les loyers demandés d'une rive à l'autre. Sans aucun doute, ces dernières années, la hausse soutenue des loyers dans la capitale nationale a poussé de nombreux ménages ontariens à traverser les ponts.

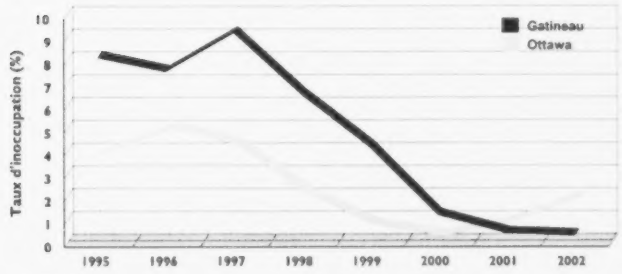
Signe que les temps changent, la tendance relative aux taux d'inoccupation, qui sont historiquement moins élevés à Ottawa qu'à Gatineau, s'est inversée depuis l'année 2001. Cette année, la capitale nationale a vu son taux d'inoccupation augmenter pour s'établir à 1,8 %, contre 0,8 % en 2001. Si le déplacement d'une partie des locataires d'Ottawa vers Gatineau est à prendre en compte, c'est avant tout le recul de l'emploi et le fort niveau d'accession à la propriété qui a fait en sorte que le marché locatif d'Ottawa se relâche un peu. Les taux exceptionnellement bas ont en effet permis à de nombreux ménages de faire le saut vers la propriété.

L'écart de loyer s'est creusé



Source : SCHL

La tendance des taux d'inoccupation s'est inversée



Source : SCHL

La construction de logements locatifs traîne de l'arrière

La construction de logements locatifs sort difficilement de sa torpeur. Plusieurs facteurs expliquent la faible croissance de l'offre de logements locatifs.

Tout d'abord, les promoteurs ont été échaudés par les piètres performances du marché locatif durant la décennie 90. Rappelons qu'il n'y a pas si longtemps, la RMR de Gatineau était aux prises avec un important surplus de logements locatifs qui a littéralement freiné la construction.

De plus, une majorité de constructeurs favorise actuellement le marché des maisons unifamiliales, qui connaît son heure de gloire et s'avère nettement plus lucratif que le marché locatif.

Enfin, la construction d'appartements coûte cher, et les loyers, bien qu'en hausse depuis trois ans, n'ont pas encore atteint des niveaux permettant la rentabilité de l'investissement. C'est pourquoi la construction de logements locatifs se cantonne à des appartements de milieu et de haut de gamme, ainsi qu'aux résidences pour personnes âgées. Ce dernier créneau s'avère en effet nettement plus profitable et représente un investissement relativement sûr, compte tenu du vieillissement de la population.

Résultats détaillés : la rareté des logements s'étend à tous les secteurs

La recherche d'un logement à louer est maintenant très ardue quel que soit le secteur géographique concerné. Elle est d'autant plus difficile si l'on cherche un logement relativement spacieux.

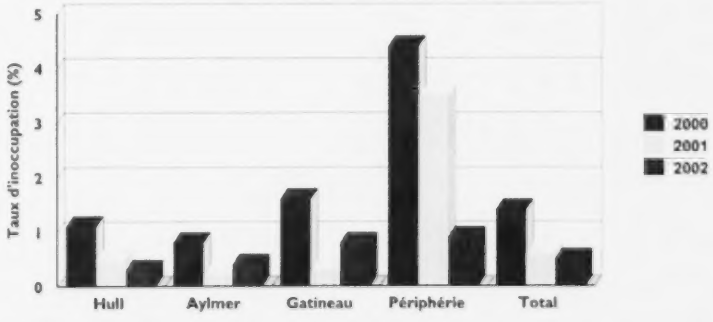
Symbole du resserrement généralisé du marché, le taux d'inoccupation dans la périphérie rejoint celui des secteurs de Hull, d'Aylmer et de Gatineau sous la barre des 1 % et il s'établit à 0,9 %. Notons que ce sont les secteurs de Hull et de Gatineau qui accaparent respectivement plus de la moitié et du tiers du total des logements à louer.

Si les ménages continuent de favoriser la proximité d'Ottawa, l'accès aux services et aux commodités, la rareté des logements a conduit à sacrifier la vie urbaine et ses avantages. Les secteurs de Hull et d'Aylmer sont ceux où le marché est le plus serré. On y compte moins de cinq logements disponibles sur mille (taux d'inoccupation de 0,3 % et de 0,4 %, respectivement). Pour sa part, le secteur de Gatineau ne doit son taux de vacance légèrement plus élevé (0,8 %) qu'à l'existence de logements dont la taille ne convient pas aux besoins des familles et des personnes âgées.

En effet, en ce qui a trait à la taille des logements, seuls les studios se démarquent en enregistrant un taux supérieur à 1 %, soit 2,5 %. Cette situation est attribuable essentiellement au secteur de Gatineau, qui voit son taux d'inoccupation global augmenter en conséquence. Tous les autres types de logements sont extrêmement rares, particulièrement les grands appartements de trois chambres et plus, dont la disponibilité est nulle.

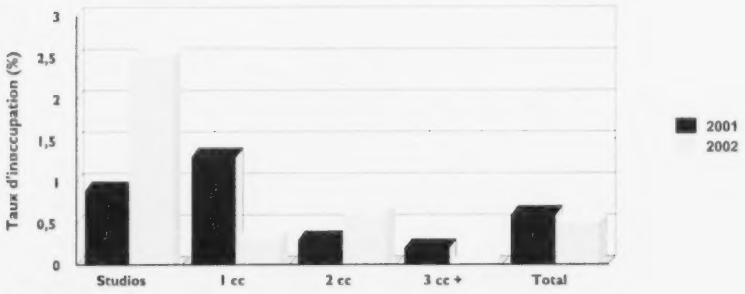
On constate une légère remontée de la disponibilité d'appartements de deux chambres à coucher, notamment dans les secteurs de Hull (0,5 %) et de Gatineau (0,7 %). Il n'empêche qu'avec un taux de vacance moyen de 0,6 % pour ce type d'appartements, la marge de manoeuvre demeure très faible pour les familles.

Taux d'inoccupation par municipalité



Source : SCHL

Taux d'inoccupation selon la taille des appartements



Source : SCHL

Saviez-vous que?

Selon une étude de l'INRS, la perspective d'un investissement à long terme a été la raison la plus souvent évoquée par les propriétaires-bailleurs pour acquérir un immeuble locatif. Seuls les propriétaires-bailleurs de type propriétaire-occupant ont mentionné que le fait de se loger joue un rôle tout aussi important.*

*: Pour référence de l'étude voir encadré à la page 6

Hausse soutenue des loyers

Le marché est encore une fois à l'avantage des propriétaires, et les loyers ont augmenté à un rythme plus élevé que l'inflation. Globalement la hausse a atteint 4 % dans la RMR de Gatineau.

Les secteurs de Hull et d'Aylmer, qui avaient connu des hausses supérieures à 8 % l'année passée, ont vu les loyers moyens augmenter respectivement de 5,6 % et de 3,3 % en octobre 2002.

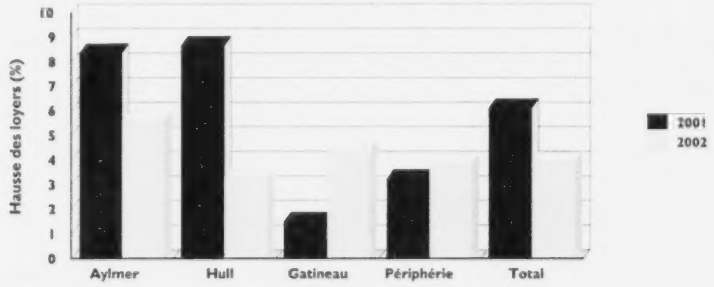
Comparativement à 2001, Gatineau a ajusté les loyers à la réalité d'un marché serré. Les loyers ont rattrapé la faible augmentation de 2001 (1,5 %) et ils ont monté de 4,4 % en un an. De la même façon, le secteur périphérique a rejoint les rangs avec une hausse de 3,9 %.

En ce qui a trait au prix, Aylmer et Hull sont les secteurs les plus dispendieux et les plus convoités, du fait de leur proximité avec la capitale nationale. Gatineau et la périphérie demeurent nettement plus abordables. Ainsi, pour se loger dans un appartement de deux chambres à coucher, on débourse en moyenne le même montant à Aylmer et à Hull (respectivement 631 $ et 627 $). Le coût de l'éloignement représente une économie d'environ 50 $ lorsque l'on déniche un appartement à Gatineau (582 $) et de 200 $, en périphérie (437 $).

Mentionnons enfin que la cherté des loyers à Ottawa influence à la hausse ceux de la RMR de Gatineau, puisqu'elle affiche les loyers moyens les plus élevés du Québec (pour les appartements de deux chambres, le coût moyen est de 599 $, contre 552 $ à Montréal).

Il n'est pas surprenant que les logements ayant subi les plus fortes augmentations soient ceux pour lesquels le taux de vacance est le plus bas. La hausse globale a été de 5,6 % dans le cas des logements de trois chambres et plus. L'augmentation est également plus forte pour les logements d'une chambre à coucher (5 %) que pour ceux de deux chambres à coucher (4,5 %). L'intérêt moindre pour les studios se reflète dans la hausse observée (3,1 %), qui est inférieure à la moyenne globale (4 %).

De nouveau, la hausse des loyers a été soutenue



Source : SCHL

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada régions métropolitaines	**2001**	**2002**
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Charlottetown	1,8	2,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
St. John's	2,5	2,7
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Total Canada	**1,2**	**1,7**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	2,2
Granby	2,5	2,5
Shawinigan	7,7	8,5
St-Jean-sur-Richelieu	1,2	0,6
Rimouski*	3,9	2,6
St-Hyacinthe	1,3	0,7
Sous-total 50 000-99 999	**2,6**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	4,4	5,0
Amos	14,2	13,0
Baie-Comeau	16,2	11,1
Cowansville	6,0	3,5
Dolbeau-Mistassini	3,9	4,7
Gaspé	9,2	6,5
Joliette	2,2	0,9
La Tuque	13,0	16,7
Lachute	5,5	1,0
Magog	1,1	1,4
Matane	11,4	10,8
Montmagny	1,3	1,4
Rivière-du-Loup	3,4	1,6
Roberval	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	15,5	10,0
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,2
Sept-Îles	7,7	9,2
Sorel-Tracy	8,4	5,8
St-Georges	2,7	2,3
Ste-Marie	2,8	3,1
Thetford-Mines	11,5	7,9
Val d'Or	11,4	11,7
Victoriaville	2,0	1,8
Sous-total 10 000-49 999 habitants	**6,2**	**5,5**
Total province de Québec	**1,3**	**1,2**

* Rimouski s'ajoute, en 2002, aux agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants

Prévisions pour 2003

Dans un proche avenir, peu d'éléments concourront à un relâchement marqué du marché locatif de Gatineau. La demande sera toujours forte, malgré l'impressionnant mouvement vers l'accession à la propriété constaté depuis deux ans. Toutefois, il ressort du décompte des mises en chantier de logements locatifs que les promoteurs ont voulu s'assurer que la demande était là pour rester. Alors que seulement 306 logements locatifs ont été mis en chantier en 2001 et que 60 % d'entre eux étaient destinés aux personnes âgées, l'année 2002 devrait s'achever avec un total d'environ 520 mises en chantier de logements locatifs, dont 113 destinés aux personnes âgées. Si l'ajustement de l'offre prend du temps, il est désormais enclenché. On prévoit que 550 logements locatifs seront mis en chantier l'an prochain. Comme la demande restera élevée, l'accroissement de l'offre observé au cours des deux dernières années comblera une faible partie des besoins du marché de Gatineau. Le taux de vacance devrait se relever faiblement pour atteindre 0,8 % sans toutefois dépasser le seuil de 1 %.

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

À propos des ménages locataires du Québec

Les renseignements qui suivent ont été extraits de l'étude intitulée *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants,* réalisée par Francine Dansereau et Mark Choko, avec la collaboration de Gérard Divay, de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment du Québec. Cette étude découle d'une enquête menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001, auprès de quelque 10 000 ménages québécois.

Des familles dans les petits immeubles, des personnes seules et âgées dans les grands

En premier lieu, les chercheurs ont noté une étroite relation entre la taille de l'immeuble et le type de ménage-locataire qui l'habite. Ainsi, la majorité des couples avec enfants (69 %) et sans enfant (55 %) de même que les familles monoparentales (54 %), vivaient dans de petits immeubles (5 logements et moins). Ce phénomène n'est pas étranger au fait que les ménages composés de plusieurs personnes ont besoin de logements de plus grande taille, concentrés dans les petits immeubles. Par ailleurs, les personnes seules se retrouvaient plus souvent que les autres dans des immeubles de 20 logements et plus. Quant aux personnes âgées de 65 ans et plus et aux personnes retraitées, environ le quart d'entre elles habitaient dans les grands immeubles (50 logements et plus), alors que ceux-ci ne constituaient que 9 % du parc locatif.

Revenus peu élevés

À l'automne 2000, dans l'ensemble du Québec, le revenu annuel médian des ménages locataires s'établissait à 25 048 $ alors que celui des propriétaires occupants (de maisons individuelles ou d'immeubles à plusieurs logements - dans ce dernier cas ils peuvent être bailleurs ou copropriétaires) se situait à 45 276 $. Les ménages locataires demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements disposaient des plus hauts revenus (27 711 $), tandis que ceux qui habitaient dans des immeubles de 20 à 49 logements touchaient les revenus les plus bas (19 450 $). La faiblesse de ces revenus s'explique par le fait que les personnes seules et les familles monoparentales forment une grande partie (59 %) des ménages locataires.

Grande mobilité

La moitié des ménages locataires occupaient leur logement depuis trois ans ou moins, tandis que 15 % d'entre eux l'habitaient depuis plus de 10 ans. Cette durée d'occupation ne variait guère d'une région à l'autre, mais elle était plus courte dans les plus grands immeubles où les petits logements se trouvent concentrés. Comme ce marché est plus volatil (locataires moins stables que ceux des grands logements, plus vulnérables aux aléas de l'économie), on remarque qu'un peu plus du tiers des ménages locataires qui vivaient dans des logements de 1 ou 2 pièces y avaient emménagé depuis moins d'un an.

Satisfaction à l'égard de leur logement

Les deux tiers des ménages locataires ont jugé que leur logement n'avait besoin que d'un entretien régulier et cette proportion atteignait 75 % de ceux qui habitaient dans les grands immeubles. Des réparations majeures étaient nécessaires pour 9 % des logements locatifs, et cette proportion était plus élevée dans les immeubles de 1 à 3 logements (10 %), ces besoins augmentant avec la taille des logements (14 % pour les logements de 6 pièces et plus).

Un peu plus de 40 % des ménages locataires se sont montrés très satisfaits par rapport au bruit à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Le taux de satisfaction était plus élevé dans les immeubles de 1 à 3 logements de même que dans les grands immeubles de 50 logements et plus. À l'inverse, il est apparu plus faible dans les immeubles de 10 à 19 logements.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

au **1 866 855-5711**

ou par courriel : **cam_qc@schl.ca**

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Voici les diverses zones de marché:

Zone 1 : Hull

Zone 2 : Aylmer

Zone 3 : Gatineau

Zone 4 : Zone périphérique (Buckingham, Masson-Angers, Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac, Val-Des-Monts

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1,4	0,4	1,2	0,1	0,1	0,5	0,0	0,0	0,5	0,3
Zone 2	***	***	0,4	0,8	0,2	0,4	***	***	0,2	0,4
Zone 3	0,0	6,5	0,4	0,6	0,3	0,7	0,0	0,0	0,3	0,8
Zone 4	***	***	***	***	1,8	1,0	***	***	3,5	0,9
RMR de Gatineau	0,9	2,5	1,3	0,3	0,3	0,6	0,2	0,0	0,6	0,5

2. Loyers moyens des appartements ($)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	423	428	499	520	609	631	692	727
Zone 2	***	***	520	555	592	627	***	***
Zone 3	425	451	464	490	553	582	603	641
Zone 4	***	***	***	***	422	437	***	***
RMR de Gatineau	419	432	485	509	573	599	648	684

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (octobre 2002)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
Zone 1	2	535	2	3 350	26	5 128	0	1 300	30	10 313
Zone 2	***	***	2	324	3	727	***	***	5	1 207
Zone 3	19	291	10	1 557	25	3 531	0	1 115	54	6 495
Zone 4	***	***	***	***	8	759	***	***	10	1 085
RMR de Gatineau	23	933	14	5 407	61	10 145	0	2 614	99	19 100

4. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la taille des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 à 5 unités	***	***	3,2	0,2	0,1	0,6	0,4	0,0	1,0	0,4
6 à 19 unités	***	***	1,8	0,3	0,4	0,6	0,1	0,0	0,6	0,5
20 à 49 unités	***	***	0,3	0,0	0,4	0,8	0,0	0,0	0,3	0,5
50 à 99 unités	0,6	0,5	0,1	0,1	0,1	0,9	0,0	0,0	0,1	0,4
100 unités et +	0,4	7,1	0,3	0,5	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2	0,9
RMR de Gatineau	0,9	2,5	1,3	0,3	0,3	0,6	0,2	0,0	0,6	0,5

5. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon l'année d'achèvement des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sans date	***	***	0,0	***	0,6	***	***	***	0,3	***
Avant 1940	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
1940 - 1959	***	***	***	0,0	***	0,0	***	***	1,2	0,0
1960 - 1974	1,5	1,0	1,6	0,2	0,2	0,6	0,0	0,0	0,7	0,4
1975 - 1984	***	***	0,2	0,3	0,3	0,4	0,0	0,0	0,2	0,3
Après 1985	***	***	1,9	0,6	0,3	0,9	0,3	0,0	0,5	0,9
RMR de Gatineau	0,9	2,5	1,3	0,3	0,3	0,6	0,2	0,0	0,6	0,5

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.